

Domov>Poslovni registri, zemljiške knjige in registri insolventnosti>Zemljiške knjige v državah članicah EU

Registre funciare în țările UE

Portugalska

Această pagină oferă o prezentare generală a registrului funciar portughez.

Registrul cadastral (Registfo Predial)

Registrul funciar este destinat, în esență, să asigure publicitatea situației juridice a clădirilor în vederea asigurării securității comerțului legal și, în principiu, este obligatorie pentru toate actele cu efect de la 21 iulie 2008.

Registrul final constituie o prezumție de existență a unui drept de proprietate care aparține titularului înregistrat în conformitate cu termenii exacti prevăzuți în registru.

În Portugalia, registrul funciar este furnizat de birourile de înregistrare, conduse de experți de conservare.

Serviciile de înregistrare sunt servicii descentralizate ale Instituto dos Registos e do Notariado (Instituto dos Registos e do Notariado), care este un institut public integrat în administrarea indirectă a statului și sub supravegherea și supravegherea Ministerului Justiției. Aceste servicii sunt dispersate pe teritoriul național, în fiecare localitate, însă competența lor nu este delimitată în funcție de teritoriul comunei și se poate efectua pentru orice teren situat în Portugalia.

Situații care necesită o înscriere în cartea funciară:

În temeiul articolelor 2 și 3 din Codul registrului funciar, înregistrarea este obligatorie:

Fapte juridice care conduc la stabilirea, recunoașterea, dobândirea sau modificarea drepturilor de proprietate, a dreptului de uzufruct, de utilizare și de locuire, de suprafață sau de servitute;

Situația de fapt, dreptul de stabilire sau modificarea locuinței de proprietate (propriedade) și dreptul de ședere periodică;

Drepturile menționate la litera (a);

Modificarea terenului care rezultă ca urmare a unei comasări, stabilirea de coproprietate și o comasări, precum și modificările aferente;

Posesia;

Promisiunea de eliminare (alienação) sau grevarea cu sarcini a grevării cu sarcini (oneração), acordurile de preferință (pactos de preferência) și dispozițiile testamentare, în cazul în care acestea au intrat în vigoare, precum și atribuirea statutului contractual care rezultă din aceste situații;

Transferul (cessão) de bunuri către creditori;

O ipotecă, un transfer sau o modificare a acestuia, un transfer al clasificării respectivelor intrări și închirieri (consignação de renditos);

Transferul de credite garantate prin ipotecă sau cesiunea chiriei, atunci când este necesar să se transfere garanția;

Atribuirea de bunuri imobile ca garanție a rezervelor tehnice ale societăților de asigurare, precum și garantarea responsabilității angajatorilor;

Leasing financiar și transfer de proprietate;

Închirierea de imobile cu o durată de peste șase ani și transferul acestora, cu excepția contractelor de leasing agricol;

Confiscarea și declararea insolvenței;

Gaj, sechestru, sechestru și inventar al activelor garantate prin ipotecă sau cesiunea chiriei, precum și orice alte acte sau măsuri care afectează aceste active;

Confiscarea în cadrul procedurilor penale;

Stabilirea „appvârstei” (apanágio) și a modificărilor acesteia;

Grevarea cu sarcini (ónus) a oricărei reduceri a donațiilor care fac obiectul restaurării;

Grevarea cu sarcini a unui organism imobiliar controlat (casa de renda limitada) sau grevarea cu venituri a clădirilor astfel clasificate;

Grevarea cu sarcini a anuităților prevăzută în cazul sprijinului agricol;

Renunțarea la indemnizația de despăgubire, în caz de expropriere, pentru creșterea valorii ca urmare a activității desfășurate pe un bun imobil situat în zone din apropierea drumurilor naționale sau acoperite de planuri municipale de îmbunătățire;

Orice alte restricții privind dreptul de proprietate, orice alte sarcini și orice alte situații care necesită în mod legal o înscriere în registru;

Furnizarea unei proprietăți imobiliare în domeniul public și transferul acestuia atunci când dreptul este acordat în cazul în care dorește să înregistreze o ipotecă;

Faptele care au dus la dispariția drepturilor, taxelor sau redevențelor înregistrate;

Titlul de înființare a unei întreprinderi de turism și modificările sale.

Următoarele persoane fac, de asemenea, obiectul înregistrării:

Recunoașterea, constituirea, modificarea sau revocarea oricăruia dintre drepturile menționate anterior, precum și acțiunile de evitare;

Reorganizarea, declararea nulității sau invalidarea unei intrări sau anularea acesteia;

Deciziile finale privind acțiunile anterioare imediat ce acestea au dobândit autoritate de lucru judecat;

Procedurile de acordare a ordinului de poprire și de descriere a confiscării și a oricăror alte aranjamente care afectează dispoziția privind dispoziția pentru cauză de proprietate; și

Procedurile descrise mai sus.

Principiile registrului funciar

Principiul executării față de terți

În temeiul articolului 5 din Codul registrului funciar, actele care fac obiectul înregistrării sunt opozabile terților numai după data înregistrării lor, cu excepția:

achiziția, pe baza posesiei, a proprietății, a uzufructului, a utilizării și a locuinței, a suprafeței sau a servituti;

servituti vizibile; și

faptele referitoare la activele pe durată nedeterminată, atât timp cât sunt specificate și determinate.

Principiul priorității

În temeiul articolului 6 din Codul registrului proprietăților imobiliare, prima taxă prevalează asupra celor care urmează în ceea ce privește aceleași mărfuri, la data înregistrării și, până la aceeași dată, la data la care au fost depuse cererile corespunzătoare.

Principiul legalității

În temeiul articolul 68 din Codul registrului funciar, viabilitatea unei cereri de înregistrare trebuie să fie apreciată în lumina dispozițiilor legale aplicabile, a documentelor depuse și a registrelor anterioare, în special a identității clădirii, a legitimității părților în cauză, a regularității formale a titlurilor și a validității actelor pe care acestea le conțin.

Principiul lanțului de lanț

În temeiul articolul 34 din Codul registrului funciar, înregistrarea definitivă a costurilor prin intermediul tranzacțiilor juridice depinde de înregistrarea prealabilă a mărfurilor în numele persoanelor care le suportă.

Înregistrarea definitivă pentru dobândirea drepturilor depinde de înregistrarea prealabilă a mărfurilor în numele cedentului, în cazul în care documentul care dovedește dreptul cedentului nu a fost depus la serviciul de înregistrare, cu excepția cazurilor de înregistrare a achiziției pe baza repartizării în care se renunță întotdeauna la înregistrare.

În cazul în care există un istoric al dobândirii sau al recunoașterii legale a unui drept care poate fi transferat sau aflat în posesia unor astfel de bunuri, este necesar ca titularul în cauză să intervină pentru a putea efectua o nouă intrare, cu excepția cazului în care evenimentul este rezultatul unui alt drept înregistrat.

Principiul eficacității între părți

În temeiul articolul 4 din Codul registrului funciar, faptele care fac obiectul înregistrării, chiar dacă nu sunt înregistrate, pot fi invocate între părți sau moștenitorii acestora, cu excepția constituirii unei ipotece, a cărei eficacitate depinde, între părți, de punerea în aplicare a registrului.

Regulă generală privind termenul de înregistrare

Ca regulă generală și în conformitate cu articolul 8c alineatul (1) din Codul registrului funciar, înregistrarea trebuie solicitată în termen de 2 luni de la data la care au avut loc faptele.

Alte caracteristici ale procesului de înregistrare

Principiul

În cartea funciară, există, ca regulă generală, principiul procedurii, și anume înregistrarea se face la cererea unei persoane care are calitate procesuală activă (articolul 41 din Codul de înmatriculare a terenurilor).

Are un interes legitim să solicite înregistrarea în registru: subiecte active și pasive ale relației juridice aferente și, în general, orice persoană care are un interes în acest sens sau are obligația de a promova un astfel de interes.

Candidaturile pot fi făcute personal sau prin e-mail sau prin poștă.

Pot fi înregistrate numai datele care sunt însoțite de documente justificative. Faptele referitoare la clădiri sunt, de regulă, înregistrate într-un act autentificat de un funcționar public (ecritura publică) sau de un act autentificat (document autentificat de un notar, de avocat, de avocat consultant sau de operator de registru funciar și încărcat pe site-ul internet al Podil Online).

Deficiențe ale defectelor

Există un mecanism obligatoriu de soluționare a deficiențelor prevăzute la articolul 73 din Codul privind cartea funciară, care constă într-o procedură care precede decizia de calificare și care trebuie utilizată în cazul în care există deficiențe care pot fi remediate din oficiu, pe baza documentelor depuse sau deja existente la autoritatea de înregistrare competentă, sau prin acces direct la informațiile conținute în bazele de date ale autorităților sau ale departamentelor autorităților publice.

Întrucât nu este posibil să se completeze din proprie inițiativă, cu condiția ca deficiența constatată să nu implice o nouă cerere de înregistrare, nici să constituie un motiv de refuz pe motiv că faptul că documentul este deja înregistrat este deja înregistrat sau nu este supus înregistrării, că acest fapt este declarat nul și neavenit sau că registrul a fost deja întocmit ca fiind provizoriu cu privire la orice dubiu, iar faptul că persoana în cauză nu poate fi radiată din registru, serviciul de înregistrare competent informează solicitantul în scris, prin e-mail sau printr-un registru poștal, pentru ca acesta din urmă să facă acest lucru în termen de cinci zile.

În cazul unei deficiențe care nu este remediată prin acțiunea reclamantului, înregistrarea nu este totuși efectuată cu titlu provizoriu sau refuzată în cazul în care deficiențele în cauză privesc omiterea de către autoritățile sau serviciile administrației publice a unor documente, iar informațiile cuprinse în acestea nu pot fi obținute accesând bazele de date relevante. În acest caz, serviciile trebuie să se asigure că documentele sunt obținute direct de la autoritățile respective.

Perioada de punere în aplicare a înregistrărilor

Grefierul se înscrie în termen de 10 de zile de la data depunerii cererii.

În cazul în care înregistrarea are loc în alte condiții decât cele solicitate, solicitantul este notificat printr-o ordonanță motivată și poate face apel, ierarhic sau judiciar.

Costuri

Cadastrul este supus cheltuielilor prevăzute în Regulamentul nr. 322-A/2001 din 14 decembrie 1999.

Accesul la informațiile privind înregistrarea

Pe lângă copiiile certificatelor pe suport de hârtie ale certificatelor, informațiile pot fi accesate cu ușurință [online](http://www.predialonline.pt/) la adresa <http://www.predialonline.pt/> prin intermediul unui certificat în format electronic. există informații actualizate privind situația juridică a clădirilor și cererile de înregistrare pendinte.

Accesul este posibil prin intermediul unui abonament anual și al unui cost de 15 EUR sau 20 EUR, în funcție de faptul dacă cererea de abonare sau de reînnoire a accesului la certificatul permanent al registrului funciar este făcută prin intermediul adresei electronice *menționate* mai sus sau oral într-un birou de registre pentru actele de înregistrare a terenurilor. Cererea se întocmește pe baza numărului de ordine al clădirii sau a numărului său fiscal. După efectuarea plății, informațiile sunt disponibile odată cu introducerea codului de certificare.

Accesul la informațiile cuprinse în registru poate fi permis, de asemenea, prin intermediul informațiilor **funciare simplificate**, care constau în punerea la dispoziție online a unor informații nelegalizate, actualizate în mod constant, care să conțină descrierea clădirii și identificarea proprietarului, permițând oricărui cetățean să verifice, într-un mod mai simplu și mai ieftin, dacă sunt înregistrate pe o anumită proprietate, pe ipotecă sau pe alte servituți. Pentru fiecare clădire, se plătește taxa de 6 EUR pentru fiecare clădire. Pe lângă această taxă, se percepe suma de 4 EUR în cazul în care cererea se face oral într-un departament responsabil cu stabilirea unui act de constituire a registrului funciar.

Alte servicii

În Portugalia, sunt disponibile două servicii legate de registrele funciare: Proprietatea online și Casa Prota.

Proprietate funciară

Înregistrările [pot](http://www.predialonline.mj.pt/) fi solicitate pe pagina <http://www.predialonline.mj.pt/>, iar persoanele vizate trebuie să se autentifice pe un certificat digital.

În același loc, este posibil să se depună documente private autentificate electronic referitoare la tranzacțiile juridice și la autorizații de anulare a ipotecilor.

De asemenea, este posibil să se genereze anunțuri destinate să facă publicitate elementelor esențiale ale întreprinderii referitoare la bunuri, astfel încât entitățile cu drept de preempțiune juridic își pot exprima intenția de a exercita sau nu dreptul. De asemenea, este posibilă consultarea notificărilor publicate cu privire la clădiri în cadrul procedurilor speciale de justificare și corectare.

Accesul la registrul funciar online

Accesul la cea mai mare parte a site-ului internet al landului online este gratuit. Cu toate acestea, accesul la anumite servicii are costuri, stabilite prin Regulamentul privind înregistrarea și organizarea notariatului (Decret-lege nr. 322-A/2001 din 14 decembrie) și este rezervat utilizatorilor autentificați. Autentificarea se face prin intermediul unui certificat digital și se referă în special la înregistrarea online (solicitarea și consultarea cu privire la statutul de proprietate imobiliară) și la depozitele de documente (depozite și consultări).

Proeta House

Serviciul Propota oferă un ghișeu unic pentru toate formalitățile necesare pentru achiziționarea, cadourile, cadourile, schimbul, locul de plată, terenurile urbane, mixte sau agricole, cu sau fără credit bancar, transferul unui credit bancar pentru achiziționarea unei case bancare de la o bancă la alta sau realizarea unui împrumut garantat prin ipotecă asupra casei. Este, de asemenea, posibil să se utilizeze serviciul Casa Prota pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra apartamentului (propriedade).

Prima etapă a procedurilor o reprezintă cartea funciară (conservatória) sau o bancă ce poate accesa site-ul utilizând un nume de utilizator și o parolă. Acest proces poate fi urmărit în orice moment.

Site-ul internet permite oricui să anunțe transmiterea unui bun astfel încât entitățile cu drept legal de preempțiune să își poată exprima intenția de a exercita sau nu acest drept.

Accesul la proiectul „Prota House”

Accesul la procedură este stabilit prin Decretul -lege nr. 322-A/2001 din 14 decembrie 2009.

Site-ul internet „Casa Prota” permite oricărei persoane să anunțe transmiterea unei proprietăți prin plata unei taxe de 15 EUR.

Entitățile cu drept de preempțiune juridic își pot exprima intenția de a exercita acest drept în mod gratuit. Cu toate acestea, în acest din urmă caz, accesul la sit este restricționat.

În plus, numai următoarele entități au acces la Web Casa Prota:

Bănci

Cartea funciară

Entități care beneficiază de drepturi legale de preferință.

Accesul se obține prin introducerea unui nume de utilizator și a unei parole.

Nu există restricții privind accesul la consultarea anunțurilor de exercitare a drepturilor legale de preferință care pot fi afișate gratuit.

Linkuri utile

[Bunuri imobile](#)

[Proeta House](#)

Ultima actualizare: 26/08/2019

Această pagină este o versiune realizată cu ajutorul instrumentului de traducere automată. Proprietarul acestei pagini nu își asumă nicio răspundere cu privire la calitatea traducerii.